

Köln – Höhenberg

# Service-Wohnen 2-Zimmer-Wohnung mit Aufzug, Klimaanlage und Dachterrasse mit Domblick

????????? ??????????: 24390008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

????? ?????????: 179.000 EUR • ??????????: ca. 52 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24390008 - 51103 Köln – Höhenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24390008 - 51103 Köln – Höhenberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24390008	????? ???????	179.000 EUR
????????????	ca. 52 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2	?????????	???????
?????????????? ??? ????????????	1	??????????????	???????
????????????	1	????????????????????????	ca. 8 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1995	???????	?????????, ?????????????????? ?????????
?????? ?????????????	1 x ????????? ?????????, 20000 EUR (????????????)		

???????? ??????????: 24390008 - 51103 Köln – Höhenberg

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	120.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.09.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????????????? ?????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24390008 - 51103 Köln – Höhenberg

?? ?????????



???????? ?????????: 24390008 - 51103 Köln – Höhenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24390008 - 51103 Köln – Höhenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24390008 - 51103 Köln – Höhenberg

?? ?????????





??????? ???????: 24390008 - 51103 Köln – Höhenberg

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese frisch renovierte, barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Höhenberg. Sie befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und umfasst eine Wohnfläche von 52 m<sup>2</sup>. Das Wohn- und Esszimmer (Küche im Kaufpreis inkludiert), Schlafzimmer und die Diele sind schwellenfrei mit Vollholzparkett ausgestattet. Ein guter Trittschutz sowie schall- und wärmegeprägten Isolierglasfenster sorgen für Ruhe. Die Wohnung verfügt über eine gut erhaltene Einbauküche. Die großzügige Dusche ist ebenerdig. Zur Wohnung gehört natürlich noch ein Kellerraum sowie die zusätzliche Nutzungsmöglichkeit eines gemeinschaftlichen Waschraumes. Besonders hervorzuheben ist, dass es sich um eine seniorenrechtliche Wohnimmobilie handelt, in der die Bewohner die Möglichkeit haben diverse Serviceleistungen in Anspruch zu nehmen (betreutes Wohnen). Im Gebäude ist seit vielen Jahren ein Dienstleister ansässig, der gegen Entgelt verschiedene Serviceleistungen anbietet, um den Bewohnern Ihren Alltag zu erleichtern. Diese können je nach Bedarf in Anspruch genommen werden, wobei hierzu keinerlei Verpflichtung besteht. Die Bewohner können nach eigenem Ermessen und Bedürfnissen hiervon Gebrauch machen. Weitere Informationen finden Sie hier: <https://www.servicewohnen-hoehenberg.de/> Kapitalanlage mit Wachstumspotenzial - Die hohe Instandhaltungsrückstellung des Gebäudes und regelmäßige Zuführungen zeigen, dass es sich um eine wirtschaftlich solide Eigentümergemeinschaft handelt, die ihre Finanzen vorausschauend plant und solide wirtschaftet. Bisher war die Wohnung inkl. Garagenstellplatz für eine jährliche Kaltmiete von 12.600,00 Euro vermietet und kann nun neu bezogen oder vermietet werden. Im monatlichen Hausgeld von ca. 500,00 Euro sind sämtliche Kostenpunkte enthalten.

??????? ???????: 24390008 - 51103 Köln – Höhenberg

??? ??? ??? ???????????

Köln ist mit mehr als einer Million Einwohnern die viertgrößte Stadt Deutschlands. Die Wirtschafts-, Medien- und Kulturmetropole am Rhein trägt auch internationale Bedeutung. Als größte Stadt Nordrhein-Westfalens wird Köln nach Angaben der Bevölkerungsprognose bis 2030 weiter wachsen. Die optimalen öffentlichen Verkehrsanbindungen über das Bahnliniennetz der Kölner Verkehrsbetriebe, die S-Bahnen und Busse ermöglichen ein rasches Vorankommen in alle Richtungen. Die Autobahnen A3 und A4 bilden im Osten den Kölner Autobahnring, im Westen ist es die A1 und im Süden die A59, die direkt zum Flughafen Köln/Bonn führt. Die A555 ist die direkte Verbindung nach Bonn. Zudem ist die A57 von der Kölner Stadtmitte über Neuss nach Düsseldorf direkt und schnell erreicht. Köln verfügt mit zahlreichen Geschäften, Kindergärten sowie sämtlichen Schulformen über eine ausgezeichnete Infrastruktur. In der Nähe finden Sie immer eine der Filialen der Kreissparkasse Köln. Zudem lockt ein beachtliches Sport-, Freizeit- und Kulturangebot. Neben zahlreichen Museen, Veranstaltungen und Konzerten gibt es Sport-, Spiel- und Spaßmöglichkeiten für Groß und Klein. Im Umkreis kommen Naturfreunde ebenfalls auf ihre Kosten. Durch den außergewöhnlichen Freizeitwert und die optimale verkehrsgünstige Lage steht Köln für eine Stadt mit sehr hohem Wohnwert. Der rechtsrheinische Stadtteil Höhenberg liegt ca. vier Kilometer östlich des Kölner Doms zwischen Kalk und Merheim. Entlang der Olpener Straße befindet sich der alte Siedlungskern auf einer Anhöhe. Siedlungserweiterungen erfolgten in diesem Jahrhundert vor allem in Richtung Norden, wo Mehrfamilienhäusern, umgeben von Gärten, entstanden. Höhenberg ist heute mit dem benachbarten Stadtteil Kalk zusammengewachsen. Neben Einkaufsmöglichkeiten bietet Höhenberg vielseitige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Form von Sportanlagen, Kleingärten und der im Osten dieses Stadtteils gelegenen Merheimer Heide. Schulen und Kindergärten sind vorhanden. Ein weiterer Pluspunkt des Stadtteils ist die gute Anbindung an die Kölner Innenstadt mit Bus und Bahn und auch die Autobahnauffahrt zur A 4 ist nicht weit.

??????? ???????: 24390008 - 51103 Köln – Höhenberg

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24390008 - 51103 Köln – Höhenberg

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Thorsten Roesner

---

Dellbrücker Hauptstraße 118 ??????-Dellbrück  
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)